



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*Des travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques*  
*Note sous CE, 5 oct. 2018, Société Edilys, n° 410590*

PEYEN LOÏC

Référence de publication : PEYEN (L.), « Des travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques », note sous CE, 5 oct. 2018, Société Edilys, n° 410590, Gazette du Palais (41), 2018, p. 25-27. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## Des travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques Note sous CE, 5 oct. 2018, Société Edilys, n° 410590

Lorsqu'elle est saisie d'une demande d'autorisation pour des travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, il revient à l'autorité administrative d'apprécier le projet qui lui est soumis, non au regard de l'état de l'immeuble à la date de son classement, mais au regard de l'intérêt public, au point de vue de l'histoire ou de l'art, qui justifie cette mesure de conservation.

CE, 1-4, 5 oct. 2018, no 410590, ECLI:FR:CECHR:2018:410590.20181005, Société Edilys, Mme Sandrine Vérité, rapp., Rémi Decout-Paolini, rapp. pub ; SCP Piwnica, Molinie, av. : Lebon

Dans son arrêt du 5 octobre 2018, le Conseil d'État vient apporter des précisions sur le régime juridique des travaux pouvant porter sur l'un des 14 000 immeubles classés au titre des monuments historiques. Ces immeubles, « dont la conservation représente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public » (C. patr., art. L. 621-1), sont soumis à un régime juridique protecteur (C. patr., art. L. 621-1 et s. ; v. aussi Touzeau-Mouflard L., « Les travaux sur les immeubles protégés après la loi du 7 juillet 2016 », RDI, 2017, p. 64 ; Touzeau-Mouflard L. et Verjat A., La protection des monuments historiques, Paris, Dalloz, 2015). Est concerné en l'espèce l'Hôtel de Villemaré, situé sur la place Vendôme, à Paris, et classé depuis 1862.

La Société Edilys avait sollicité du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, une autorisation d'effectuer des travaux d'abaissement des allèges de l'immeuble, qu'elle occupe, ainsi que le requiert l'article L. 621-9 du Code du patrimoine (V. aussi C. patr., art. R. 621-11). L'autorisation ne lui fut pas accordée, et c'est ce refus qu'elle contesta devant le juge administratif. Ce dernier rejeta à deux reprises sa demande, la contraignant ainsi à former un pourvoi en cassation afin d'obtenir gain de cause. Ce fut peine perdue : la haute juridiction administrative rejeta son pourvoi, validant au passage le raisonnement des juges d'appel.

Selon le Conseil d'État, les documents sur lesquels s'était appuyé le préfet et qui ont été communiqués à la société – c'est-à-dire le document intitulé « La Place Vendôme - Cahier des prescriptions architecturales » ainsi que le cahier des charges appliqué à la restauration, à la conservation à l'entretien des immeubles – sont dépourvus de caractère réglementaire (point 4). Aussi, parce qu'« il revient à l'autorité administrative d'apprécier le projet qui lui est soumis, non au regard de l'état de l'immeuble à la date de son classement, mais au regard de l'intérêt public, au point de vue de l'histoire ou de l'art, qui justifie cette mesure de conservation » (point 5), le projet de dépose des allèges ne fut pas considéré comme compatible avec le statut de monument historique reconnu à l'immeuble (points 6 et 7).

L'absence de valeur réglementaire des documents. Il ressort de cet arrêt que l'autorité administrative chargée de délivrer l'autorisation de travaux relatifs à un immeuble classé au titre des monuments historiques n'est pas libre de sa réponse. Si l'article L. 621-9 du code est à peu près silencieux sur ce point, il précise tout de même que « les travaux autorisés (...) s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques » (al. 4). Aux termes de l'article R. 621-18 cependant, ce contrôle est destiné, notamment, à « vérifier et garantir que les interventions sur les immeubles classés, prévues à l'article L. 621-9 sont compatibles avec le statut de monument historique reconnu à ces immeubles (...), ne portent pas atteinte à l'intérêt d'art ou d'histoire ayant justifié leur

classement (...) et ne compromettent pas leur bonne conservation en vue de leur transmission aux générations futures ». Les articles suivants démontrent que c'est ce contrôle qui détermine la faisabilité des travaux ainsi que leurs conditions de réalisation. Autrement dit, la compétence du représentant de l'État est liée à des considérations techniques qui lui sont extérieures.

À l'instar du classement, qui intervient après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (C. patr., art. L. 621-4), cet état du droit se comprend assez aisément de deux points de vue au moins : non seulement le classement intervient au titre de considérations particulières extérieures au strict champ juridique mais, en plus, il a pour but de garantir l'intérêt que représente l'immeuble à cet égard. Le préfet de région est en quelque sorte le point de jonction entre ces deux réalités : il ne fait que reconnaître formellement l'existence de cet intérêt pré-identifié, qu'il soit le « témoignage de l'architecture » d'une époque (CE, 22 mars 1999, n° 163916, Commune d'Aix-en-Provence) ou qu'il présente une certaine exemplarité (CE, 25 mars 1998, n° 161124, SCI V. et a.) par exemple. De la même façon, s'agissant des travaux, le préfet s'appuie sur une expertise (établie par « les services de l'État chargés des monuments historiques » selon l'article R. 621-19 du Code du patrimoine) qui n'est chargée, a priori, que de l'aiguiller.

Partant, dès le moment où le préfet a connaissance du projet, il lui incombe alors de mettre à disposition du pétitionnaire « l'état des connaissances dont il dispose sur l'immeuble en cause » et de lui indiquer les « contraintes réglementaires, architecturales et techniques que le projet devra respecter » (C. patr., art. R. 621-21). Si, d'une part, il est permis de douter de la marge de manœuvre du préfet, il est possible de considérer, d'autre part, que les documents établis par les services de l'État – et qui, selon le Conseil d'État, participent de « l'état des connaissances » concernant l'immeuble classé au sens de l'article R. 621-21 du Code du patrimoine – sont opposables au pétitionnaire par ce biais. Ainsi que le mentionne l'arrêt, ils « participent des contraintes architecturales et techniques que l'Administration peut opposer aux demandes qui lui sont présentées ». Reste que, en dépit de cette situation, et « tout en constituant des préconisations dont il appartenait à l'Administration de tenir compte », ces documents sont, selon le juge, dépourvus de caractère réglementaire.

Cette position est intimement liée à l'objet du statut juridique des monuments historiques, qui entend permettre la préservation des biens considérés comme tels en vue de leur transmission aux générations futures (C. patr., art. R. 621-18). Puisque s'attache aux immeubles considérés comme tels un intérêt patrimonial – le Conseil constitutionnel affirme par exemple, à propos de l'inscription au titre des monuments historiques, que cette procédure « vise la préservation du patrimoine historique et artistique » et répond conséquemment à un motif d'intérêt général, V. Cons. const., 16 déc. 2011, n° 2011-207 QPC, Société Grande Brasserie Patrie Schutzenberger, cons. 7) –, le caractère constatif des documents en cause vaut également prescription. Autrement dit, cette position du juge conduit à faire primer ce caractère constatif sur le caractère contraignant de leur contenu. Les monuments historiques doivent, pour ainsi dire, rester dans l'histoire. Littéralement, ainsi que cela ressort de l'article L. 621-1 du Code du patrimoine, c'est bien parce que les immeubles présentent un intérêt du point de vue de l'histoire ou de l'art, que leur conservation est d'intérêt public (en ce sens, le juge confirme ici que « l'intérêt public (...) justifie cette mesure de conservation » (point 5), position que l'on retrouve dans l'arrêt Commune d'Aix-en-Provence, précité ou encore dans CE, 5 mai 1993, n° 109782, Commune de Mircourt).

Ce premier apport de l'arrêt n'est pas étranger au second apport, relatif au repère par rapport auquel il convient de se placer pour apprécier le projet de travaux.

Le référentiel de l'appréciation du projet de travaux. La haute juridiction administrative est on ne peut plus claire sur ce point : « lorsqu'elle est saisie d'une demande d'autorisation au titre du premier alinéa de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine, il revient à l'autorité administrative d'apprécier le projet qui lui est soumis, non au regard de l'état de l'immeuble à la date de son classement, mais au regard de l'intérêt public, au point de vue de l'histoire ou de l'art, qui justifie cette mesure de conservation » (cons. 5). Après tout, il est vrai que les immeubles sont classés au titre des monuments historiques non pas pour ce qu'ils sont au moment de leur classement, mais pour ce qu'ils ont été ou représentent. Ainsi le classement d'un immeuble peut-il intervenir après quelques modifications (en matière d'immeubles inscrits : CE, 30 juill. 1997, n° 145494, Consorts H.) ou dégradations (CE, 27 avr. 2009, n° 317049, M. A.), à condition qu'il n'ait pas été dénaturé, voire qu'il ne soit pas voué à l'être (puisque « il appartient à l'autorité administrative d'en apprécier l'intérêt d'histoire ou d'art compte tenu non seulement de son état à la date où elle statue, mais aussi, le cas échéant, de l'impact des réhabilitations qui s'avèrent indispensables pour assurer la conservation même de cet immeuble » : CE, 29 sept. 2002, n° 222907, Caisse d'Allocations Familiales de Paris : LPA 2003, n° 28, p. 14, concl. Maugué C. ; AJDA 2002. 1023, note Frier P.-L.). Il en résulte que le statut des monuments historiques n'est pas fixiste. S'il ne permet pas de modification incompatible avec le statut de l'immeuble, comme c'est le cas en l'espèce, il permet en revanche son évolution ; non pas dans le sens d'une « fuite en avant » qui l'éloignerait des considérations auxquelles il se rattache, mais au contraire dans le sens d'un retour vers le passé conduisant à le rapprocher de ces mêmes considérations ; au risque, sinon, de perdre son intérêt et de faire l'objet d'un acte de déclassement (C. patr., art. L. 621-8) sur lequel le juge effectue un contrôle normal (CE, 27 juill. 1990, n° 98225, M. C. L.). Cette relativisation du moment du classement est justifiée dans la mesure où l'acte de classement est simplement reconnaissant, c'est-à-dire qu'il vient donner une résonance juridique à des éléments factuels préexistants, de nature historique ou artistique. Dès lors, si cet intérêt historique ou artistique est invariable, l'immeuble, lui, ne l'est pas et reste l'objet d'une « mutabilité rétrospective ». Il ressort de cela que c'est moins l'immeuble qui compte que ce qu'il représente et ce à quoi il se rattache ; ce qui explique que c'est sa conservation qui est « d'intérêt public » (C. patr., art. L. 621-1).

Le classement peut ainsi avoir pour objet d'éviter que la dénaturation ou la dégradation du bien ne se poursuive ou ne s'aggrave. Cela explique par exemple les procédures de classement d'office (v. par exemple C. patr., art. L. 621-5 et art. L. 621-6) ou d'exécution d'office de travaux (C. patr., art. L. 621-12 et s.). Le juge administratif eut en ce sens l'occasion de relever, à propos du classement d'office du Château de Bridoire, que « l'Administration n'a[vait] été guidée que par le souci d'assurer la conservation de ce monument » (CE, 20 mai 1994, n° 141713, SCIA R.). L'ordonnance du 8 sept. 2005 (Ord. n° 2005-1128, 8 sept. 2005, relatives aux monuments historiques et aux espaces protégés : JO, 9 sept. 2005, p. 14666) a pareillement rajouté un alinéa premier remarquable à l'article L. 621-7 du code : « Lorsque la conservation d'un immeuble est menacée, l'autorité administrative peut notifier au propriétaire par décision prise sans formalité préalable une instance de classement au titre des monuments historiques ». D'autres conséquences découlent de cet impératif de conservation : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut par exemple accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre « la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles » (C. urb., art. L. 152-4). De même, « lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable » (CE, 28 déc. 1992, n° 85549, Mme C. et a. ; v. encore C. patr., art. L. 621-30 et s., ainsi que CE, 20 janv. 2016, n° 365987, Commune

de Strasbourg : RDI 2016, p. 165, obs. Decout-Paolini R. ; JCP A 2016, act. n° 79, note Tasciyan D.). En l'espèce, le juge opère un contrôle normal et relève que « le classement avait pour objet de préserver l'ordonnancement de la place telle qu'elle avait été conçue par Jules Hardouin-Mansart [au XVII<sup>e</sup> siècle], à l'homogénéité et à l'unité duquel les transformations effectuées au cours du XIX<sup>e</sup> siècle avaient porté atteinte » (point 5). Il sied par ailleurs de relever la relativité du savoir relatif aux biens classés puisque l'arrêt constate, s'agissant des gravures réalisées par Jean-François Blondel en 1752 et servant de référence pour l'appréciation de l'ordonnancement de la place, qu'elles donnent « en l'état des connaissances, la description la plus précise, complète et certaine de la place Vendôme à la date de son achèvement malgré les transformations intervenues au début du XVIII<sup>e</sup> siècle » (point 5, nous mettons en italiques). Cet état de fait permet de comprendre les conséquences qu'aurait eues la dépose des allèges sur présentation de l'immeuble et l'ordonnancement de la place, incompatibles avec le statut de monument historique ; et ce, « quand bien même ce projet visait à favoriser le développement des activités commerciales dont la présence constitue l'une des caractéristiques de cette place » (point 6 de l'arrêt).

S'exprime ici l'équilibre délicat à trouver entre protection des monuments, prégnant, et exercice de certaines libertés. Le juge l'avait exprimé par ailleurs : « le classement d'un site (...) n'a ni pour objet ni pour effet d'interdire toute réalisation d'équipement, construction ou activité économique dans le périmètre de classement, mais seulement soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux » (CE, 3 oct. 2016, n° 398589, Fédération française de tennis ; CE, 29 déc. 1999, n°s 198021 et 198022, SNC du Capon). Le juge ne pousse pas plus loin son contrôle ici. Il est appréciable que cela conduise à ne pas sacrifier les immeubles classés au titre des monuments historiques sur l'autel du développement économique. Cette primauté du temps long sur l'instantané est bien le signe que l'histoire n'a pas de prix.